

Meland kommune
v/ Byggesak
5918 Frekhaug

Samt naboar

Frekhaug 16062014

Jan Roald Fløysand m/fl, Elvavegen 3, 5918 Frekhaug
Med fullmakt og samtykke frå Marianne Knudsen og Nordhordland Indremisjon/Folkehøgskulen.

Søknad om kommunal godkjenning av plassering av garasje 150 m², jf. Plan og bygningslova §29-4 om avstand til nabogrense, dispensasjon frå føresegnene til reguleringsplanen §3 c) om maks gesimshøgde 4,0 m for 1 etasjes bygg gjeldande for egedomen gbnr 23/99, samt førehandsvurdering av opparbeiding av leikeareal på friområdet gbnr 23/1.

John Roland Fløysand har saman med fleire av bebuarane i Elvavegen ønskje om å setje opp større felles garasje på egedomen gbnr 23/99. På grunn av typografien på staden lyt det og gjerast tiltak (fyllast massar) på delar av naboeigedomen/friområdet F5 på gbnr 23/1. Dette fellesprosjektet kan då både gje moglegheit for fellesgarasje og gje området ein ny funksjonell leikeplass, der det i dag berre er bratt og unyttbart terreng.

Søknad om garasje vil vere avhengig av dispensasjon i høve gesimshøgde, vidare lyt kommunen godkjenne avstand til nabogrense nærare enn 4m. Vidare ber vi kommunen om å førehandsvurdere tiltak på friområdet. Om kommunen er negativ til eit av punkta vil det ikkje vere grunnlag for å gå vidare med byggesøknad for tiltaket.

Egedomen gbnr 23/99

har storleik 1827 m² og er bebygd med bustadhus og mindre garasje/uthus. Ein stor del av tomta mot nord-vest har slik typografi at det ikkje er råd å bruke denne slik den ligg i dag (sterkt skrånande med høgdeforskjell på 10-12 m). Eigar av tomta har ikkje ønskje/moglegheit for å nytte denne delen sjølv. For å kunne utnytte denne tomta har søkjar John Roland Fløysand saman med 2 andre i bustadfeltet ønskje om å setje opp ein felles garasje. Garasjen skal nyttast til bubilparkering. Eigaren har gjeve fullmakt til å søkje om slik tiltak (Vedlegg1). Det er også ønskje om å få dele frå eit høvande areal rundt garasjen slik at arealet kan eigast av søkjarane. Dette kan takast stilling til seinare. Etablering av garasje på 150 m² slik omsøkt vil ikkje overstige krav til maksimal tomteutnytting TU=20 % for egedomen.

Friområdet

For å kunne setje opp garasjen er det naudsynt med større utfylling av massar på egedomen gbnr 23/99. Vidare lyt/bør det og fyllast massar på naboområdet (friområdet F5 gbnr 23/1) som og omfattast av den same typografien. Ved slik oppfylling og vidare utplanering av massar og tilrettelegging elles på friområdet, kan ein gjere nytte av dette arealet til leikeplass. Slik friområdet

framstår i dag, er dette pga typografien ikkje mogeleg å nytte i særleg grad, og saman med området på gbnr 23/99 utgjer ei risiko for både kjøyrande og gåande

Behov for garasje

Dei tre søkjarane har alle kvar sin bubil, men i området og på privattomtane deira finnast ikkje gode parkerings- og oppbevaringsløyningar for bilane. Dei ulike tomtane til eigarane er trange og bubilane vert då ofte parkert i vegkanten i feltet noko som er uhelding i høve trafikktryggleik og framkommelegheit. Det vil difor vere ei føremon for bustadfeltet om desse finn anna løyning.

Behov for leikeplass.

Det er fleire leikeplassar i feltet. Den næraste leikeplassen F4 som er avsett i planen er i liten grad opparbeidd, og er i dag overgrodd med vegetasjon. Etablering av ny leikeplass, vil gje opparbeidd nærleikeplass til dette området, samt kunne vere eit positivt element i resten av bustadfeltet, både i høve leik og opphald elles.

Samla løyning til gunst for alle partar.

Det omsøkte området kan i dag ikkje nyttast for nokon eller til noko. Området er i dag usikra og utgjer i dag ein risiko både for bilar (spesielt om vinteren) og gåande (t.d barn på sykkel) Dersom ein kan gjennomføre denne heilskapsløyninga for området, vil ein oppnå følgjande:

- Det vert etablert ein god leikeplass på som kan nyttast av ålmenta på friområdet.
- Området vert sikra i høve både kjøyrande og gåande
- 3 bebuarar i feltet får tilgang til god parkering og oppbevaring av bubil
- Eigar av gbnr 23/99 får utnytta si bustadtomt
- Løyninga vil gje heilskap for området.

Tilsagn til opparbeiding av leikeareal.

I høve friområdet står det i føresegnene til reguleringsplanen §10 friområde:

Friområdet skal nyttast til rekreasjon og leik. Det skal ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.

Vi ønskjer å etablere leikeplass på området, ved hjelp av oppfylling av massar. Vi ser ikkje at føresegnene eller planen elles er til hinder for dette. Då dette er del av ein heilskap jf. punkta over er det ønskjeleg om kommunen kan ta stilling til tiltaket ved å gje ei førehandsuttale. Om kommunen er negativ til etablering av oppfylling av massar og etablering av leikeplass på friområdet, er det heller ikkje grunnlag for etablering av fellesgarasje på gbnr 23/99. Eigar av gbnr 23/1 har gjeve løyve/samtykkje til tiltaket og gjeve John Roald Fløysand fullmakt til å søkje om tiltaket (Vedlegg2)

Kommunal godkjenning av plassering av garasjebygg på gbnr 23/99 jf. PBL §29-4

Då garasjen skal plasserast nærare nabogrense enn 4 m, er ein avhenging av kommunal godkjenning jf. PBL §29-4 andre ledd. Kommunen kan godkjenne slik plassering dersom nabo gjev samtykkje. Vi har slik samtykkje frå gbnr 23/1, jf. Vedlegg 2.

Grunngjeving.

Det er behov for garasje som omsøkt, då typografien i området og bredden på bilane (og ønskje om plass mellom bilane) medfører at garasjen lyt plasserast som omsøkt og ha breidd 15m.

PBL §29-4 har som funksjon å sjå til at det er tilstrekkeleg avstand mellom bygg, primært i høve brann (brannspreiing mellom bygg), seinare og for å sikre lys og luft mellom bygg. Då det jf. reguleringsføresegnene ikkje er tillete med bygningar på friområda, vil primærfunksjonen (brann) ikkje gjere seg gjeldane. Avstand til næraste bygg mot denne grensa vil vere over 20 meter, noko som gjer tilstrekkeleg lys og luft i dette området. Mot eksisterande bustadbygg på eigedomen vil avstanden vere ca 10 m. Nabo/eigar av 23/1 har gjeve samtykkje til plasseringa.

Søknad om dispensasjon frå føresegnene til reguleringsplanen §3 c) om maks gesimshøgde 4,0 m

Garasjen er planlagd med ei gesimshøgde på ca 4,7 meter, det lyt søkjast om dispensasjon for dette forholdet.

Grunngjeving.

Det er ønskeleg med høgde på garasjeport på 4,0 meter grunna storleiken på bubilane inkludert takbøyer og utstyr som er montert på tak. Med skinner for garasjeport vert innvendig romhøgde ca 4,3 meter. Gesims vert normalt målt i frå skjæring mellom tenkt vegg som treff skrå takflate, og til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen, her ca 4,7 m.

Føresegnene til denne reguleringsplanen §2 *Fellesføresegner b)* seier at der det er fylling skal det målast avstand frå opphaveleg terreng. Kommunen kan likevel gjere unntak der dette er tilrådeleg og det ikkje virkar urimeleg i høve grannen. Vi ber om at kommunen gjer unntak og måler frå planert terreng, då mesteparten av bygningen vil ligge på oppfylt terreng som i delar har ei høgde på ca 8 m. Den mest synlege fasaden mot nord-aust vil liggje ca 1,5 lågare enn vegen.

Dersom gesims vert målt frå oppfylt terreng vil avviket frå planen vere mindre (0,7m), og det vil ha minimal effekt om bygningen skal senkast. Takvinkelen på bygningen har og mykje å seie for høgdeinntrykket av bygningen. Omsøkt løysing vil ha ca 22 gr. takvinkel, slik at bygningen i so måte ikkje vil framstå som høg. Planert område vil og ligge ca 2m lågare enn vegen på nordsida, og bustadane som ligg på nordsida av vegen ligg og 3-5 meter høgare enn vegen.

John Roald Fløysand



John Roald Fløysand
Elvavegen 3B
5918 Frekhaug

Frekhaug 17-14

Fullmakt til etablering av fellesgarasje.

Som eigar av gbnr 23/99, gjev eg John Roald Fløysand fullmakt til å søkje om etablering av større fellesgarasje på min eigedom, som vist på kart datert 12.06.2014.

Underteikning

Marianne Knudsen, Elvavegen 19, 5918 Frekhaug



Eigar av 23/99, Meland kommune